



hamboorg.city

Передача квартиры — Übergabeprotokoll, ремонт и снятие показаний

Правильная передача квартиры: протокол, косметический ремонт, показания счётчиков и типичные ошибки.

Deutsche Begriffe: Übergabeprotokoll | Schönheitsreparaturen | Zählerstand | Wohnungsübergabe | Abnutzung

Что такое Wohnungsübergabe (передача квартиры)?

Wohnungsübergabe (передача квартиры) происходит при въезде и выезде. При этом документируется состояние квартиры. Надлежащий протокол защищает обе стороны от последующих споров.

Протокол передачи (Übergabeprotokoll)

Что должно быть включено?

- **Дата и время** передачи
- **Присутствующие лица** (арендатор, собственник, при необходимости свидетели)
- **Состояние каждого помещения** — стены, полы, окна, двери
- **Имеющиеся дефекты** — царапины, пятна, повреждённые места
- **Показания счётчиков** — электричество, газ, вода, отопление
- **Количество ключей** — ключ от квартиры, почтовый ящик, подвал
- **Фотографии** в качестве доказательства (с датой!)

Совет: Проводите передачу **при дневном свете** — дефекты сложно увидеть при искусственном освещении.

Образец

Протокол передачи обычно содержит таблицу:

Помещение	Состояние	Дефекты
Прихожая	хорошее	царапина на двери
Гостиная	хорошее	—
Кухня	удовлетворительное	известковые пятна на раковине
Ванная	хорошее	обновить силиконовый герметик

Schönheitsreparaturen (косметический ремонт)

Что это?

Schönheitsreparaturen включают **окраску и поклейку обоев** на стены и потолки, окраску дверей и радиаторов.

Должны ли арендаторы проводить ремонт?

- Многие пункты в договорах аренды **недействительны** (например, жёсткие сроки типа "красить каждые 3 года")
- Федеральный суд постановил: арендаторы должны проводить ремонт только, если они получили квартиру **отремонтированной**
- **Получена неотремонтированной** → нет обязательства ремонтировать при выезде
- В случае сомнений: **обратитесь в ассоциацию защиты арендаторов** (членство около 60–90 €/год)

Что такое Abnutzung (нормальный износ)?

Нет причин для удержания из залога:

- Слегка пожелтевшие стены
- Маленькие отверстия от дюбелей (до 5 мм)
- Изношённый ковролин
- Лёгкие следы использования на ручках дверей

Снятие показаний Zählerstand (счётчиков)

В день передачи **снимите показания со всех счётчиков** и зафиксируйте в протоколе:

- **Счётчик электроэнергии** — для расторжения с поставщиком электроэнергии
- **Счётчик газа** — если имеется
- **Счётчик воды** (горячая/холодная) — для расчёта дополнительных платежей
- **Отопление** — распределитель затрат на отопление на радиаторах

Избегайте типичных ошибок

- **Отсутствие протокола** — без протокола у собственника есть свободная рука с залогом
- **Дефекты не задокументированы** — фотографии с датой решающие
- **Жалобы поздно** — указывайте на дефекты сразу при передаче
- **Ключи переданы без расписки** — всегда требуйте подтверждение
- **Не убрано** — квартира должна быть передана **чистой** (не отремонтированной, но чистой)

--- Статус: март 2026. Все данные без гарантии.